

Betriebsbaugrund im Ortszentrum Pressbaum/Tullnerbach



Objektnummer: 95521

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Betriebsbaugrund
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Pressbaum
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



KommR Rudi Dräxler

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34
H ?+43 664 136 2400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Objektbeschreibung

Der Betriebsbaugrund befindet sich in nur ca. **180 Meter Entfernung zur B44/Hauptstraße**, die die Gemeindegebiete Pressbaums und Tullnerbachs trennt.

Den **Autobahnanschluss Pressbaum** der Westautobahn erreicht man schon nach **etwa 3 km**, der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum mit sehr guten Direktverbindungen Richtung Wien und St. Pölten ist ca. 750 Meter entfernt, eine Bushaltestelle mit Destinationen in den Umlandgemeinden nur etwa 200 Meter. Zur **westlichen Wiener Stadtgrenze** gelangt man **über die B44**, durch Purkersdorf hindurch und weiter über die B1, **in weniger als 10 Minuten**. Verschiedene Gasthäuser für den Mittagstisch, wie z.B. das Gasthaus Breitenmaier, das Livingroom im Strandbad Pressbaum oder die Pizzeria Danijele sind auch rasch fußläufig erreichbar. Ebenso ein Fleischhauer mit warmen Mittagsgerichten, Billa, DM, Apotheke und eine Trafik.

Der Baugrund resultiert aus einer Teilung, misst 1.791 m², davon 1.562 m² im Bauland Betriebsgebiet und 370 m² im Grüngürtel, und liegt unmittelbar an der Straße. Das gesamte Grundstück, von dem abgeteilt wird, wird aktuell von seiner derzeitigen Widmung BS-12, Bauland Sondergebiet Atelier, wieder rückgewidmet auf seine ursprüngliche Widmung BB, Bauland Betriebsgebiet.

Es ist **kein Bebauungsplan verordnet**, weshalb die NÖ Bauordnung eine Bebauung folgendermaßen regelt:

- Im unregulierten Baulandbereich (ohne Bebauungsplan) gibt es **keine explizite Bebauungsdichte**.
- Die zulässige Bebauung wird durch die **offene Bebauungsweise**, die **Bauklassen I und II** (bis max 8 Meter) sowie die **Bauwich-Bestimmungen*** bestimmt.
- Die tatsächlich bebaubare Fläche ist daher individuell zu berechnen und hängt von Grundstücksgröße, Form und den einzuhaltenden Abständen ab.
- Für konkrete Projekte empfiehlt sich eine genaue Planung unter Berücksichtigung der genannten Vorgaben und vor allem Rücksprache mit dem Bauamt Pressbaum.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap